Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración
Carpetas Nos. 1537 de 2012 y 1278 de 2006

Versión Taquigráfica N° 1959 de 2013

ACTIVIDAD INMOBILIARIA

Regulación

Versión taquigráfica de la reunión realizada el día 20 de noviembre de 2013

(Sin corregir)

PRESIDE: Señor Representante Aníbal Pereyra.

MIEMBROS: Señores Representantes José Bayardi, Gustavo Borsari Brenna, Fitzgerald Cantero Piali, Gustavo Cersósimo, Pablo Iturralde Viñas, Felipe Michelini, Nicolás Núñez y Jorge Orrico.

INVITADOS: Por el Ministerio de Economía y Finanzas, Director General de Secretaría, profesor Pedro Apezteguía, y asesor, contador Guillermo Testa; y por el Ministerio de Turismo y Deporte, Subsecretario, doctor Antonio Carámbula y asesor, doctor José Mello.

SEÑOR PRESIDENTE (Pereyra).- Habiendo número, está abierta la reunión.

La Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración tiene el gusto de recibir al Subsecretario de Turismo y Deporte, doctor Antonio Carámbula, quien concurre acompañado por el doctor José Mello, y al Director General de Secretaría del Ministerio de Economía y Finanzas, profesor Pedro Apezteguía, quien asiste con el contador Guillermo Testa, de la Asesoría Tributaria de esa Cartera.

Como es sabido, los representantes de ambos Ministerios fueron convocados para dar su opinión con respecto al proyecto relativo a la regulación de la actividad inmobiliaria, que figura en el Repartido Nº 857, Carpeta Nº 1537/2012.

SEÑOR SUBSECRETARIO DE TURISMO Y DEPORTE.- Es un gusto estar aquí en respuesta al llamado del Parlamento, como corresponde.

El proyecto de ley tiene que ver con un compromiso que el Ministerio de Turismo y Deporte asumió en la pasada Legislatura y, como ustedes saben, el equipo de esta Cartera se mantuvo desde el Gobierno anterior. En su momento, nos comprometimos con las Cámaras del sector a impulsar un proyecto de ley de corredor inmobiliario.

Durante el período anterior hubo algunos intentos en ese sentido y en 2010 presentamos un proyecto de ley. A pesar de que en aquel momento teníamos un acuerdo amplio, cuando las Cámaras concurrieron al Parlamento, por lo menos algunos de sus sectores plantearon ciertas objeciones y el proyecto quedó en nada.

Poco tiempo después, la Cámara Inmobiliaria Uruguaya presentó un proyecto sobre el tema, pero nosotros planteamos algunos reparos al respecto. Trabajamos en conjunto y, finalmente, elaboramos una iniciativa que recabó un amplio consenso. Esto ocurrió en 2012; tengo aquí una copia del proyecto, por si es de interés de los señores Diputados.

En este caso, la convocatoria de la Comisión refiere a un proyecto de ley que se basa en el que mencioné recién y, si bien la estructura es, básicamente, la misma, presenta algunas modificaciones. Voy a referirme a dos de esos cambios.

El primero tiene que ver con el artículo 3º del proyecto que presentamos, en el que se planteaba la creación de un registro nacional de operadores inmobiliarios, empresas inmobiliarias y demás. En la medida en que se trata de inmobiliarias vinculadas con la actividad turística planteamos que, además de representantes de los operadores matriculados, también hubiera representación del Ministerio de Turismo y Deporte. Sin embargo, en el proyecto que hoy está a consideración de la Comisión, en ese registro el Poder Ejecutivo solo está representado por el Ministerio de Trabajo y Seguridad Social. Insisto en que, como se trata de legislación que atañe específicamente a la actividad turística, el Ministerio de Turismo y Deporte debería estar presente.

El otro cambio tiene relación con el artículo 6º, en el que se plantea una serie de requisitos. Planteamos la necesidad de que, tal como se prevé para los operadores turísticos en general, el operador inmobiliario asociado con el turismo tenga una garantía, una fianza para cubrir los perjuicios que se pudiere ocasionar. Esto no está previsto en el proyecto que está a consideración, y entendemos que es un punto importante.

Reitero que la iniciativa que elaboramos fue producto del trabajo conjunto con la Cámara Inmobiliaria Uruguaya y con amplios sectores de otros grupos. Los dos cambios que nos interesa introducir refieren a la integración del Ministerio de Turismo y Deporte al registro y a la necesidad de que los operadores inmobiliarios vinculados con el turismo puedan contar con una fianza o garantía.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- Voy a hacer un par de precisiones.

Muchas veces, la presencia del Ministerio de Economía y Finanzas aparece ligada a temas tributarios. Sin embargo, en este caso nuestra presencia aquí no está relacionada con ese tema, en tanto el proyecto no tiene conexión con lo tributario, sino que regula un sector de la actividad económica. Por lo tanto, las consideraciones las haremos desde ese punto de vista

De todos modos, nos acompaña el contador Testa, por si las preguntas de los señores Diputados derivan en algún aspecto tributario.

También me interesa precisar que, en atención al interés general, estamos dispuestos a considerar los proyectos que contribuyan al mejoramiento de la calidad de la prestación de los servicios turísticos en el país.

En ese sentido, estamos dispuestos a trabajar. Quizás algunos ideas contenidas en este proyecto contribuyan a ese objetivo, pero en realidad es bastante más amplio que lo que tiene que ver con la actividad turística. Insisto -y voy al punto uno- en que lo que está haciendo es regular la actividad económica.

A los efectos de ser absolutamente claros, quiero expresar que el Ministerio de Economía no entiende que haya razones de interés general que motiven la regulación de la actividad, en la forma que propone este proyecto. En general, no somos partidarios de establecer reservas de mercado para sectores de la población o de actividad, cuando no están motivadas -insisto- por razones de interés general, que nosotros no logramos percibir en este proyecto.

Sobre ese marco general, y sin perjuicio de las consideraciones que se puedan remitir, quisiéramos hacer un repaso sobre algunas consideraciones particulares motivadas por el proyecto de ley presentado y dejar planteado un conjunto de interrogantes que surgen de su contenido.

El literal A) del artículo 1º establece que se regula la actividad de intermediar por cuenta de terceros y no establece ninguna diferencia entre personas vinculadas o familiares. Por lo tanto, de acuerdo con el artículo 2º, un hijo estaría impedido de actuar de operador para el arrendamiento o la venta de la casa de su madre, porque pasaría a ser una actividad, exclusivamente, de los operadores inmobiliarios.

Hay una referencia a intermediar por cuenta de terceros, otras formas de conceder el uso y goce en la enajenación, así como también administrar los inmuebles y derechos referidos y promover negocios jurídicos. Se nos planteó la duda de si esto también incluía la administración de lo que, habitualmente, se llama gastos comunes. No nos queda claro si está incluida, pero en todo caso diríamos que requiere de un nuevo análisis, porque la administración de los gastos comunes, aun por cuenta de terceros, se realiza de variadas formas, como lo saben todos quienes viven en propiedades horizontales. Aquí estaríamos dando la exclusividad de esa actividad a un conjunto de operadores.

En el literal B) se establece la regulación de la actividad de tasar y realizar avalúos periciales y luego se hace referencia a la actividad de tasador. Aparentemente, esto estaría cambiando. Yo no soy abogado pero, en general, los avalúos periciales no los realizan los tasadores sino asistentes de otras profesiones, de aquellos que forman parte de los peritos del Poder Judicial.

El artículo 2º establece que la actividad será ejercida en forma profesional, exclusivamente por empresas inmobiliarias. En ese sentido, estamos haciendo una reserva de mercado, que no nos parece que esté lo suficientemente motivada. Si hubiera necesidad de reglamentar algunos aspectos del funcionamiento de una profesión habría que analizarlo, pero aquí se establece una reserva de mercado, que no necesariamente contribuye al mejor funcionamiento.

En el artículo 3º se crea una Comisión Administradora del Registro, la cual se integrará por un contador público, un abogado y un escribano público, contratados por períodos anuales. Nos quedan dudas acerca de las características de esta Comisión Administradora, de su naturaleza jurídica, de qué implican exactamente los contratos que realizan los contadores, abogados y escribanos públicos.

Por otro lado, quisiéramos vincular esto con la contribución a la matrícula de 2 Unidades Reajustables anuales. Si tuviéramos un total de mil operadores inmobiliarios tendríamos 2.000 Unidades Reajustables anuales. El salario nominal de cualquiera de estos profesionales no podría superar los $ 24.000. Por lo tanto, sospechamos que así como está aparece como un registro absolutamente desfinanciado en su funcionamiento

Luego establece: "La contabilidad y administración financiera del Registro quedará sujeta a los mismos contralores que las dependencias de la Administración Central". Parecería que el Registro es algo así como una Unidad Ejecutora o un organismo de algún Inciso de la Administración Central, pero el proyecto no lo establece, aunque hace alguna referencia al Ministerio de Trabajo y Seguridad Social.

Continúa diciendo: "La Comisión Administradora del Registro deberá comunicar mensualmente al Poder Judicial y a los organismos de derecho público estatales o paraestatales la nómina de empresas inmobiliarias [...]". Creemos que hay mejores soluciones para que esta información sea pública, que comunicarlas a un número indeterminado de instituciones.

En el último párrafo dice: "Los organismos de derecho público estatales y no estatales están obligados a cumplir con la exclusividad prevista en esta ley", por lo cual deberíamos inferir que las actividades de contratación, reguladas por el Tocaf y las funciones que le han sido asignadas a la Dirección Nacional de Catastro, de alguna manera, estarían modificadas.

El literal D) del artículo 5º hace referencia a un cuerpo inspectivo al que se debe sumar aquel contador, abogado y escribano, y nos parece que no está financiado.

Por otro lado, en el artículo 6º se establecen algunas cosas que nos presentan dudas y las queremos plantear. Por ejemplo, no entendemos por qué razón para obtener la matrícula de operador inmobiliario los ciudadanos naturales o legales uruguayos deben ser residentes habituales, y no tener menos de tres años de "antigüedad a la solicitud de la inscripción". En realidad, no comprendemos por qué un ciudadano uruguayo debería tener residencia habitual durante tres años para poder inscribirse en el Registro; sin duda, no entendemos la motivación de ese tipo de requisito.

Asimismo, en el literal C) del artículo 6º se establece que debe poseer título terciario o universitario de operador inmobiliario otorgado por instituciones públicas o privadas habilitadas por las autoridades nacionales educativas competentes. Sin duda, de esta forma se estaría dejando fuera del Registro a profesiones que históricamente han participado de la actividad y que, seguramente, tienen conocimientos por demás suficientes para llevarla a cabo.

También tenemos algunas dudas sobre la redacción del literal E) de este artículo, que dice: "No estar procesado o haber sido condenado por delito contra la fe pública, o contra la propiedad". En realidad, nosotros consideramos que el hecho de estar procesado no debería impedir formar parte de un registro en el ejercicio de la actividad; y hacemos la misma referencia con respecto a no estar declarado judicialmente concursado. Como se sabe, la nueva ley de concursos establece este mecanismo como una alternativa de las empresas para continuar en marcha, por lo que no deberíamos impedir al deudor que se presente a concurso continuar con su actividad, ya que de esta forma estaríamos condenándolo a no pagar y a sus acreedores a no cobrar.

Por otro lado, consideramos que el literal I) abunda, lo que no es necesario, ya que dice: "No ser funcionario público al que la Constitución o la ley lo inhabilite para realizar otras actividades", y no olvidemos que la inhabilitación proviene y surge de otro tipo de normas.

En el artículo 11 se hace referencia al arancel a aplicar, y tenemos dudas con respecto a este tema. Como ustedes saben, la Comisión de Promoción y Defensa de la Competencia lleva adelante algunas actuaciones con respecto a los aranceles de las profesiones liberales que, inclusive, se encuentran a consideración del Tribunal de lo Contencioso Administrativo. En realidad, la pregunta que nos hacemos es si la fijación y la existencia de aranceles es una actividad lícita en el marco de la ley de defensa de la competencia.

Por otro lado, se establecen algunas reservas adicionales, ya que solo una empresa inmobiliaria tiene derecho a percibir los honorarios de cada una de las partes. En realidad, no entendemos la razón, considerando que se trata de una actividad en la que habitualmente se ofrece a un conjunto de inmobiliarias, por ejemplo, la venta o el arrendamiento de las unidades de una obra en construcción; en este caso, solo una de ellas podrá percibir algún tipo de honorarios, y no entendemos la razón.

Por otra parte, en este proyecto aparecen algunos derechos y obligaciones de las empresas inmobiliarias, y quería hacer alguna referencia en este sentido. Aquí se habla de las empresas, de los operadores y los tasadores, más o menos, con las mismas características, y luego de una larga enumeración de los derechos y obligaciones de las empresas, solo se dice que deben cumplir con la ley, ya que se establece que deberán realizar la actividad de acuerdo con los deberes que les imponen las leyes. En realidad, todas las actividades deben ser cumplidas de acuerdo con las leyes y deben realizar una publicidad precisa e inequívoca. De todos modos, no vimos -lo buscamos especialmente y lo señalaba el Subsecretario Carámbula- que se establecieran obligaciones o se constituyeran garantías que puedan ser perseguibles en caso de incumplimiento indebido de las actividades.

Con respecto a las prohibiciones también realizaremos algunas observaciones. Por ejemplo, se prohíbe retener documentación indebidamente, pero consideramos que eso va de suyo, ya que nadie puede hacerlo. En realidad, esto forma parte -lo digo con el mayor respeto- de un conjunto de prohibiciones, limitaciones y derechos, y de acuerdo al análisis profundo que intentamos realizar, nos parece que no contribuyen decisivamente a reglamentar las obligaciones de esas empresas.

Asimismo, tenemos algunas dudas con respecto al funcionamiento del sistema de sanciones. En el artículo 23 de este proyecto se establece que el Registro es el que podrá sancionar, y en función del informe que expida el Tribunal de Ética. Entonces, nos parece que si solucionáramos aquellos aspectos vinculados a la naturaleza jurídica del propio Registro y de la Comisión Administradora, se podría establecer un marco para recurrir sus decisiones. De todos modos, no nos queda claro cómo funcionarán los Tribunales de Ética conjuntamente con el Registro, ya que consideramos que llevarán adelante actividades de naturaleza bien distinta.

Por otro lado, las multas configuran título ejecutivo, y la condena a la informalidad nos parece algo absolutamente excesivo. Digo esto porque en este proyecto se condena la informalidad basándose en que define la exclusividad de la actividad, pero pena con seis meses de prisión a cuatro años de penitenciaría a quienes la ejerzan sin estar habilitados para ello. En realidad, se trata de una pena similar a la que se le impone a un funcionario público por falsificar un pasaporte o una cédula de identidad, la cual se suma a la

multa que le corresponde a quien haya hecho usurpación de título. Como dije, esto nos parece excesivo, y más aún si tenemos en cuenta que puede recaer sobre el hijo de alguien a quien se le haya solicitado que realizara los trámites correspondientes.

Por último, el artículo 30 nos llamó mucho la atención, razón por la cual lo releímos. Este artículo establece las disposiciones transitorias, y hace referencias a quiénes serán operadores inmobiliarios a partir de la aprobación del proyecto de ley. En ese sentido, establece que los operadores inmobiliarios serán los directores o socios en actividad de las empresas que actualmente se desempeñan en el sector, las empresas unipersonales y el cónyuge colaborador. Además, dispone que en su defecto, es decir en caso de que la persona no sea casada, podrá solicitarse la matrícula para un único empleado de la empresa con la referida antigüedad. En realidad, el gran ausente es el conjunto de empleados de las empresas que se desempeñan en la actividad inmobiliaria, que son los que efectivamente trabajan y tiene la capacidad que no se les requiere a los directores o socios. De todos modos, esas personas no tendrán la posibilidad de transformarse en operadores inmobiliarios; sin duda, nos parece la reserva de mercado más insólita y jamás vista, ya que quienes desempeñan la actividad no podrán registrarse como operadores inmobiliarios y estarán condenados a seguir siendo empleados de las empresas que actualmente los contratan. Tengan en cuenta la pericia del Directorio de alguna de las grandes empresas inmobiliarias que funcionan en Montevideo y al conjunto de empleados que trabajan para ellas, quienes no podrían registrarse como operadores inmobiliarios.

Esas son las observaciones que queríamos realizar y que fundamentan las razones por las que esta actividad económica no debe ser regulada de esta manera.

Insisto: si el objetivo es -como lo plantea el Ministerio de Turismo y Deporte- regular los arrendamientos temporales en los destinos turísticos del país, quizás deberíamos usar algún tipo de instrumento.

SEÑOR MICHELINI.- Más allá de las observaciones puntuales sobre el articulado, yo debo necesariamente mirar cualquier proyecto con distancia; sin duda, todo proyecto es observable y modificable.

Se nos dice que no es necesario legislar en la materia, pero lo cierto es que tanto en la temporada estival como en el resto del año, de manera habitual y constante existe actividad económica que está fuera de toda regulación y no está registrada, no paga impuestos, Banco de Previsión Social ni nada. Uno podría decir que se trata de fortalecer la acción inspectiva, pero a nosotros nos parece que va más allá, y su solución requiere determinaciones legales. Lo cierto es que los sectores formalizados se enfrentan a una desventaja brutal, y perfectamente uno podría preguntarse para qué están regularizados si podrían hacer lo mismo sin regulación.

En otras actividades es más sencillo. Por ejemplo, en la intermediación en la compraventa de vehículos automotores, la propia lógica del negocio hace que si alguien tiene diez vehículos no pueda tenerlos en varios lados porque necesita una instalación donde exhibirlos juntos; habrá algún sector marginal que negocie e intermedie con coches usados, de una gama especial, pero claramente no hace a la importancia que tiene el negocio inmobiliario.

Me pregunto si los estudios de abogados que intermedian en la compraventa de grandes extensiones de tierra notifican en algún lugar que hicieron un negocio y pagan impuestos. ¿En algún lugar figura que contadores y escribanos intermediaron en esa contratación? Nunca vi una factura de un profesional que dijera: "Intermedié en la compra de la estancia tal, por tanto dinero"; el escribano hará el negocio de compraventa y el abogado, eventualmente, la sucesión y la partición. ¿Alguien controla a los porteros de los edificios? ¡Son inmobiliarias ambulantes!

Asumamos como hipótesis de trabajo que el proyecto no va en la buena dirección, pero ¿cuál es la alternativa legal? ¿Que siga todo como está? ¿Que sectores importantes de la actividad económica que viven de esto no se basen en ninguna lógica? Quizás deberíamos hacer el esfuerzo para encontrar algunas lógicas legislativas que promuevan la formalidad, el pago de impuestos y de las contribuciones a la seguridad social para su integración al sistema.

Este argumento de que la libertad es libre no se compadece con la realidad uruguaya. En cualquier actividad comercial o de intermediación que pienso tiene una lógica regulatoria; es decir, si quiero vender diarios, no puedo -esto lo sabe todo el mundo desde que tiene cinco años-; si pienso en ser despachante de aduana, no

puedo serlo; si quisiera poner un canal de televisión, tampoco podría, y lo mismo pasaría con un "shopping center". Es decir que para cualquier actividad que quiera emprender me debo ceñir a un marco regulatorio.

Esta actividad está librada a una cosa extraña, y lo cierto es que tiene una importancia sustantiva. Además, no debemos olvidar que en esta actividad se compra y se vende a través de nuevas tecnologías de comunicación, y en una lógica de Mercosur.

Se me dirá que este proyecto tampoco soluciona mucho el problema; probablemente no, y por algo estamos estudiando. Me gustaría pensar en una actividad proactiva de inclusión inmobiliaria para salir de esta situación tan compleja en la que estamos.

SEÑOR CERSÓSIMO.- Me gustaría que el señor Subsecretario de Turismo y Deporte expresara la importancia que tiene la regulación para la actividad turística, especialmente en este proyecto que, según se nos explicó, fue elaborado conjuntamente con las comisiones representativas de los operadores y que llevó un tiempo de trabajo, pero sobre el que el Director General del Ministerio de Economía y Finanzas, con mucha precisión, toma posición en determinados aspectos, que nos obligan a reflexionar.

Sin duda, si bien este proyecto se puede modificar, lo importante es saber cuán importante y necesario es para el Ministerio de Turismo y Deporte un proyecto regulatorio de la actividad turística.

SEÑOR SUBSECRETARIO DE TURISMO Y DEPORTE.- En primer lugar, debo precisar que el proyecto que se envió en 2010 era del Poder Ejecutivo, pero finalmente no se consideró; el que se envió luego, en 2012, es producto de un acuerdo y, obviamente, no es el mismo que el de 2010. De hecho, el proyecto que está considerando la Comisión en este momento modifica el proyecto de 2010, aunque conserva básicamente la misma estructura. Este proyecto es producto de un consenso; es más, en la discusión interna, algunas de las observaciones planteadas por el profesor Apezteguía nosotros ya los habíamos realizado.

El turismo se ha transformado en una de las actividades más importantes del país, no solo por el crecimiento de turistas que recibe el país -casi 3:000.000 al año- más el turismo interno -casi 700.000 personas que se mueven durante todo el año-, sino porque cada vez capta más divisas, es decir, recibimos más turistas con mejor perfil de gastos, que exigen servicios de mayor calidad.

Conocemos la actividad de los porteros en el este; un desarrollador inmobiliario alguna vez nos dijo -medio en broma y medio en serio-: "Venimos bien cuando hacemos una gran inversión en un edificio, hasta que llega el momento de sortear la portería; ese es el botín". Nosotros necesitamos mejorar la calidad del servicio y aspiramos a agregar calidad de servicio. Tradicionalmente, cuando uno alquilaba una casa o departamento, le daban la llave y se tenía que arreglar. Nosotros aspiramos a que cada vez más haya una profesionalización y un servicio integral, y estamos en ese camino.

Obviamente, es bienvenido registrar a los responsables. Independientemente de que podríamos tener en cuenta algunas de las consideraciones que hacía el profesor Apezteguía, reitero la firme convicción y compromiso del Ministerio de Turismo y Deporte en la necesidad de regular este tema, al menos en materia turística, y estamos a disposición para conversar sobre los posibles ajustes a este proyecto.

SEÑOR BORSARI BRENNA.- De acuerdo con lo que establece el artículo 77 del Reglamento de la Cámara de Representantes -"Todos los Diputados, incluso el Presidente, tienen el derecho y la obligación de votar estando presentes, salvo que se trate de su interés individual, pues en tal caso les está vedado votar y tomar parte en la discusión"- debo señalar que es público y notorio que mi hermano, Luis Borsari, es el Presidente de la Cámara de Turismo del Uruguay y es titular de una empresa inmobiliaria. No tengo obligación alguna en esta empresa, pero por delicadeza quería solicitar autorización para intervenir en el debate.

SEÑOR PRESIDENTE.- Puede hacerlo, señor Diputado.

SEÑOR BORSARI BRENNA.- El Ministerio de Turismo y Deporte reclama integrar el Registro Nacional de Operadores Inmobiliarios, Empresas Inmobiliarias y Tasadores previsto en el artículo 3º, y estoy totalmente de acuerdo. Creo que es muy fácil incluirlo en la discusión del proyecto.

El señor Subsecretario de Turismo y Deporte manifiesta que debería fijarse una garantía en el artículo 6º, como constaba en el otro proyecto. Quisiéramos saber si cuentan con alguna redacción; si no la tienen aquí, esperaríamos que nos la envíen.

Concuerdo con lo expresado por el señor Diputado Michelini en que debería regularse esta actividad del mercado para prevenir la evasión; esa es, precisamente, la razón por la cual están aquí los representantes del Ministerio de Economía y Finanzas, a propuesta de los señores Diputados del Frente Amplio. Es bienvenido el análisis exegético de los artículos que hace el profesor Apezteguía -seguramente, será tenido en cuenta por los miembros de la Comisión-, pero es algo que podemos hacer nosotros; no es necesario que los representantes del Ministerio de Economía y Finanzas nos den una lección de derecho en esta Comisión. Sí queremos advertir a la delegación de dicha Cartera que aquí hay una porción del mercado que claramente está evadiendo impuestos; es por esa razón que se los ha invitado: para que nos digan si el Gobierno está o no dispuesto a aceptar que se evada por medio de la actividad informal el pago de una cantidad muy importante de dinero con que podría contar el Estado y la sociedad.

SEÑOR SUBSECRETARIO DE TURISMO Y DEPORTE.- Con respecto a las garantías, este es un proyecto regulador que tiende a proteger al corredor inmobiliario, pero los incisos en los cuales se preveía la contraprestación -es decir, que hubiera protección también para el cliente- fue quitado. La propuesta que se hizo originalmente establecía: "En todos los casos, la matriculación e inscripción en el Registro son previas al comienzo de la actividad, así como la constitución de un seguro de fianza con el Banco de Seguros del Estado u otra compañía aseguradora.- El Ministerio de Turismo y Deporte, a través del Registro creado por el artículo 3º, determinará, anualmente, el monto del seguro de fianza. El mismo, podrá ser afectado, total o parcialmente, al pago de las indemnizaciones que se deban por el incumplimiento de las obligaciones legales o reglamentarias expresas de la actividad de operador inmobiliario o al pago de las multas que se apliquen por el mismo motivo". Y después establece algunas exclusiones.

El texto existe, y estamos convencidos de que, en el caso de que se apruebe este proyecto, deberá haber un seguro de fianza por parte del operador.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- Nosotros fuimos convocados para opinar sobre el proyecto que nos fue remitido, que figura en el Repartido Nº 857/2012. Eso fue lo que hicimos; estuvo lejos de nuestra intención dar lecciones. No se nos pidió nuestra opinión desde el punto de vista tributario. Esa fue una de las precisiones que hicimos al principio: dijimos que entendíamos que no estábamos acá por el contenido tributario de este proyecto.

En el proyecto hay una referencia a la informalidad. En este momento, en la Comisión de Hacienda, el señor Ministro de Economía y Finanzas -acompañado de otra parte del equipo económico- está presentando el proyecto de inclusión financiera, en el que hay previsiones con respecto a las actividades informales vinculadas a la actividad inmobiliaria que, por supuesto, nos preocupa, sobre las cuales se han tomado medidas que este Parlamento ha aprobado, tales como la devolución de parte del Impuesto a la Renta en aquellos casos en los cuales se identifica el arrendador. Tenemos ideas y propuestas que constan en el proyecto de inclusión financiera, que contribuyen al objetivo de evitar la informalidad, objetivo que no creemos se alcance con este proyecto.

Lo decimos con toda sinceridad: aquí no se establece la obligación de dejar constancia, en ningún tipo de contrato, de la actividad que realizan los intermediarios. Acá hay escribanos que actúan en el momento del contrato e intermediarios que juntaron la oferta y la demanda, pero que luego no aparecen en el contrato ni tienen responsabilidades. Quizás en los contratos debería constar la participación de los intermediarios. El proyecto debería establecer claramente cuáles son sus responsabilidades en relación a la intermediación que realiza. Por ejemplo, en el caso de un arrendamiento, es preciso que la vivienda se encuentre en condiciones de ser arrendada y que tenga los permisos municipales. En este proyecto esto no está planteado como una obligación de nadie; es decir, no se plantea que quien actúe como intermediario sea responsable como

sustituto del propietario, a los efectos de asegurar que los impuestos nacionales y departamentales vinculados a la propiedad, al vendedor, se encuentren efectivamente al día. Si las viviendas que se venden o alquilan tienen no solo los permisos para arrendar, sino los de construcción, y cumplen con las normas de higiene, vamos a empezar a agregar valor al proyecto, a la realización de la actividad y podremos afirmar que hay intereses generales que este proyecto está defendiendo.

Estamos absolutamente de acuerdo con la necesidad de profesionalizar y mejorar la calidad de los servicios turísticos del país. Esta iniciativa regula la actividad inmobiliaria en general, pero no la turística en particular; no hay referencias a la actividad turística ni a la regulación de un arrendamiento temporario. Se trata de una actividad distinta en su naturaleza y, como bien decía el Subsecretario de Turismo y Deporte, este proyecto responde a un acuerdo con las Cámaras que tienen presencia en los lugares turísticos, y se decidió promoverlo aquí. Si fuera necesario, estamos dispuestos a establecer limitaciones en los lugares donde lo tenemos que hacer.

Creemos que aquí faltan aspectos de regulación muy importantes; no están contenidos el comercio electrónico ni la aplicación de nuevas tecnologías, Esta actividad es muy difícil de regular, aunque hoy existen páginas en Internet -Mercado Libre, De Remate- donde se publican viviendas y se mercadean ese tipo de operaciones, pero no sabemos si se hacen a través de terceros o son compras directas. Esto se debería precisar.

Reitero que estamos dispuestos a trabajar en este sentido, pero nos preocupa la evasión que existe en esta actividad, porque lo que hoy se paga por ella desde el punto de vista formal es muy poco. Estamos hablando del Impuesto a la Renta sobre una comisión que, a su vez, es muy pequeña; aunque no tuviéramos ese porcentaje de evasión altísimo, esa recaudación no contribuiría decisivamente a las arcas públicas. Insisto, debemos trabajar para evitar la informalidad, pero no son estos los instrumentos porque acá no hay una sola obligación de tributación, salvo la que tiene la empresa. No hay ningún registro de las actividades que estas personas realizan, ni de las actividades que realizan los contadores ni los agrimensores, vinculados a la venta de predios. Quizás habría que incluir en el registro que se documenten cada una de las transacciones en las cuales haya participado el operador y, de esa forma, podremos saber qué operaciones quedaron afuera o adentro.

SEÑOR CERSÓSIMO.- He escuchado atentamente al Director General de Secretaría del Ministerio de Economía y Finanzas, y hay partes con las que coincido y otras en las que me quedan dudas, en especial cuando conecto el razonamiento, la preocupación y la competencia del Ministerio de Economía y Finanzas con los del Ministerio de Turismo y Deporte que, como acaba de señalarse, cumple una actividad sumamente importante en lo que refiere a aspectos económicos del país en su conjunto. Por lo tanto, me gustaría que desde el Ministerio de Economía y Finanzas se hiciera alguna reflexión en cuanto a si este proyecto de ley realmente impulsa un desarrollo de la actividad turística para beneficio de la economía del país y, por ende, si resulta conveniente llevar adelante un proyecto de ley de esta naturaleza. La industria turística es fundamental en nuestro país y sabemos que esta actividad es muy sensible e importante para el Ministerio de Economía y Finanzas.

El Ministerio de Turismo y Deporte plantea que es sumamente importante para la actividad turística llevar adelante un proyecto de ley de estas características, con las modificaciones que se le pueda hacer, pero queremos saber qué opina de esta iniciativa el Ministerio de Economía y Finanzas. Sin perjuicio de ello, vamos a realizar un estudio en profundidad de varios aspectos que señaló el Director General de Secretaría del Ministerio de Economía y Finanzas.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- Aunque no tengamos conocimientos sobre turismo, sabemos que el Ministerio de Turismo y Deporte viene trabajando desde hace muchos años para promover la actividad turística, y no tenemos ninguna duda de que la actividad inmobiliaria en los destinos turísticos -particularmente en operaciones en las cuales hay no residentes- debe ser regulada y mejorada. En ese sentido, hemos trabajado con el Ministerio de Turismo y Deporte a efectos de promover la formalidad e, inclusive, dando beneficios a los turistas para mitigar decisiones que nos son ajenas. Hemos tratado de que los turistas obtengan los beneficios y los servicios dentro del ámbito de lo formal.

Estamos de acuerdo con el Ministerio de Turismo y Deporte en cuanto a que es necesario trabajar en el sector inmobiliario. Sin embargo, creemos que algunos aspectos de este proyecto van más allá de las necesidades que se plantean, vinculadas a la actividad turística; faltan actores, que sin duda tienen cosas para decir, por ejemplo, el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente en lo que tiene que ver con la comercialización de sus unidades, en los sistemas de arrendamiento y en el otorgamiento de garantías, que también forman parte de esta actividad.

SEÑOR CERSÓSIMO.- Quisiera saber si el señor Apezteguía conoce el proyecto del Poder Ejecutivo del año 2010 que, básicamente, vendría a ser muy similar a este. Me gustaría saber cuáles son las diferencias que existen entre el proyecto de 2010 y el de 2012. De lo contrario, traslado la pregunta al señor Subsecretario de Turismo y Deporte, que conoce ambos proyectos.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- No conozco el proyecto enviado por el Poder Ejecutivo.

SEÑOR ORRICO.- La expresión "No conozco el proyecto del Poder Ejecutivo" puede quedar como que mi gran amigo, el profesor Apezteguía, está en el aire. En realidad, el proyecto sí existe, pero es del último año de la Legislatura anterior; no pertenece a esta Legislatura. Es perfectamente razonable que el señor Apezteguía no conozca ese proyecto. Me parece que este aspecto hay que dejarlo bien claro porque, después, puede aparecer algún titular insinuando lo que no es. Pocas personas conozco tan capaces y tan dedicadas a su función como mi amigo el profesor Apezteguía.

SEÑOR PRESIDENTE.- También quiero dejar bien claro el procedimiento con respecto al proyecto a que hacía referencia el señor Diputado Orrico. Efectivamente, fue ingresado por el Gobierno anterior, desarchivado en el 2010 al empezar esta Legislatura y, por último, fue archivado nuevamente en abril de este año por pasar los tres años que establece el Reglamento. Ese fue el procedimiento que se siguió con el mencionado proyecto.

SEÑOR CERSÓSIMO.- Mencioné que era una iniciativa del Poder Ejecutivo del 2010 porque fueron las palabras que empleó el señor Subsecretario en su exposición. Quiero señalar que no recordaba si la iniciativa era de esta Legislatura o no. Ahora el señor Presidente aclara que fue desarchivado. Hice referencia al 2010 porque lo escuché de la exposición del señor Subsecretario de Turismo y Deporte.

SEÑOR APEZTEGUÍA.- De Secretaría me alcanzan el proyecto de ley enviado en junio de 2009. Cabe señalar que el Ministerio de Economía y Finanzas no participó del envío de la iniciativa vinculada con el corredor inmobiliario, que fuera remitida por el Poder Ejecutivo, actuando el Ministerio de Turismo y Deporte con el señor Presidente de la República y no el Ministerio de Economía y Finanzas. En este período mantuvimos alguna conversación respecto al proyecto de ley y no llegamos a conjugar una voluntad entre el Ministerio de Economía y Finanzas y el de Turismo y Deporte que permita que hoy se esté discutiendo este proyecto de ley que venía del Periodo anterior.

SEÑOR CARÁMBULA.- La precisión ya se ha hecho. El proyecto de ley es del 2009 y fue desarchivado. La carátula de la iniciativa en la que estamos trabajando dice 2010 porque había sido desarchivado pero, definitivamente, fue ingresado en el 2009 por parte del Poder Ejecutivo.

Quiero hacer una precisión más sobre lo que hablaba el señor Apezteguía. Hoy existe el Decreto Nº 385/94 que define las zonas turísticas. Aquellas inmobiliarias que operan en las zonas turísticas definidas como tales por el Poder Ejecutivo, al día de hoy deben estar inscriptas, registradas en el Ministerio de Turismo y Deporte. Además, deben hacerlo antes del 15 de setiembre, pues la idea es que estas empresas no sean golondrinas, es decir, que se instalen solo por un mes de verano. Por lo tanto, no se admiten registros entre el 15 de setiembre y el 15 de marzo como forma de asegurar de que sean empresas permanentes y para, precisamente, apostar a esa calidad de servicio y a la continuidad de estos.

Todos se imaginarán que las zonas a que refiere la norma abarca a la costa de Colonia, a la Costa de Oro, y las costas de Maldonado y de Rocha. Estamos hablando de zonas que permiten alquileres de temporada. Es más; en algún momento estaba incluida una parte de Paysandú, pero no tenía sentido porque prácticamente la actividad inmobiliaria de temporada era bajísima y fue retirado.

Con respecto a las diferencias, podemos decir que básicamente el proyecto de ley del Poder Ejecutivo no consideraba la actividad del corredor inmobiliario pero no era tan defensor ni manejaba una salvaguarda tan importante como el proyecto actual sobre la actividad inmobiliaria y de los operadores inmobiliarios. En ese sentido, hay una cuestión conceptual.

Sin embargo, en su momento entendimos que, en función de la importancia que tenía la aprobación de esta iniciativa y el compromiso público asumido por nuestro Ministerio, correspondía buscar una redacción de consenso.

Reitero que, de la misma manera que lo que decía el profesor Apezteguía, quedamos a disposición para analizar esta iniciativa y es bueno que participen las Cámaras a fin de hacer los ajustes que los señores Parlamentarios entiendan convenientes.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que las exposiciones han sido suficientemente claras. Solo nos resta agradecer vuestra presencia y sus aportes a este proyecto de ley que tenemos en discusión.

Por lo tanto, la Comisión de Constitución, Códigos, Legislación General y Administración agradece vuestra presencia en el día de hoy.

(Se retiran de Sala los representantes de los Ministerios de Economía y Finanzas y de Turismo y Deporte)

—— Vamos a tratar de ordenar la agenda para las próximas sesiones de la Comisión, porque nos quedan pocas instancias para reunirnos antes de fin de año.

Les informo que se comunicó conmigo el Directorio del INAU para manifestar su interés de ser recibido por la Comisión, a efectos de exponer sus puntos de vista acerca del proyecto relativo a la creación del Consejo Asesor Consultivo del INAU, que figura en el Repartido Nº 893, Carpeta Nº 1639/2012. Este proyecto figura en el punto 14 del orden del día. Si los compañeros de la Comisión están de acuerdo, convocaremos a los representantes del INAU para el próximo miércoles 27 de noviembre, a la hora 10.

(Apoyados)

——Por otro lado, queremos plantear que se retomen las sesiones de los días martes. Si hay acuerdo, proponemos que el próximo martes 26 de noviembre, desde la hora 14 hasta la hora 17, continuemos con el tratamiento del Código Penal. Además, como el Diputado Michelini ha trabajado intensamente sobre el proyecto de habeas corpus y ha hecho todas las consultas correspondientes, solicitamos a las bancadas que tomen posición al respecto, a efectos de tratar también esta iniciativa el próximo martes y, eventualmente, aprobarla, para luego continuar con el Código Penal.

Me acota el señor Secretario que el proyecto de habeas corpus fue remitido por correo electrónico a todos los miembros de la Comisión.

Además de estos dos proyectos, la bancada de Gobierno tiene interés en trabajar y, eventualmente, aprobar, los relativos a la creación del Consejo Asesor Consultivo del INAU y a medidas alternativas, que el Diputado Bayardi ya tiene pronto. Les recuerdo que la Comisión ya había aprobado este último, pero había quedado pendiente coordinar algunos puntos con el Ministerio del Interior.

Aclaro que también nos interesa considerar la iniciativa vinculada con la Ley Orgánica Policial, cuyo análisis quisiéramos comenzar luego de la próxima semana.

Adelantamos que, dado el volumen de trabajo que tenemos por delante, plantearemos que la Comisión retome su trabajo en febrero, seguramente para seguir con el Código Penal, que es una prioridad para nosotros. De todos modos, confirmaremos esto antes de que empiece el receso.

SEÑOR BAYARDI.- Tenemos a consideración un proyecto referido al Consejo Asesor Consultivo del Instituto del Niño y el Adolescente del Uruguay, del cual le acerqué una copia al Diputado Cersósimo en Sala; no sé si llegué a dársela también al Diputado Borsari Brenna. Se trata de un proyecto -

Carpeta Nº 1639, Repartido 893- que pretender dar marco de ley a este Consejo Asesor y Consultivo, creado desde el año 2009 por la vía del decreto y que ha habilitado la instalación de un consejo de jóvenes, niños y adolescentes de hasta diecisiete años. El viernes de la semana pasada realizaron su reunión anual en el Pasaje Acuña de Figueroa del Anexo del Poder Legislativo. Se eligió un nuevo consejo de representación de niños y adolescentes como un organismo de intercambio y asesoramiento en políticas de la niñez y la adolescencia del Directorio del Inau. La verdad es que se trata de un fenómeno bastante interesante, ya que junta a niños y adolescentes de todos los departamentos que eligen sus representantes ante el Consejo, ya sean del Inau o no y realiza distintas actividades.

Aclaro que, junto con el señor Diputado Radío -quien también había sido invitado-, participamos de la reunión con los consejeros viejos y con los nuevos. Traté de que otros legisladores también se acercaran. Además, estaban los Directores Dardo Rodríguez y Jorge Ferrando. El próximo 27 de noviembre vendrán nuevos representantes del consejo actual, quienes deben tener menos de diecisiete años para poder integrarlo. Tienen mucha expectativa de ser recibidos por la Comisión. Creo que sería bueno que fijáramos posición sobre la voluntad de impulsar este proyecto, a fin de poder consensuar una respuesta, porque el objetivo central de ellos es contar con el marco que está expresado y conformado como decreto reglamentario, pero pretenden que sea sancionado por ley.

Se trata de un proyecto muy simple de solo seis artículos, y más allá de lo que se pueda complementar importa que podamos traerlo estudiado para la reunión del miércoles 27.

SEÑOR PRESIDENTE.- La propuesta del Diputado Bayardi es ver si estamos en condiciones de abordar el proyecto, a fin de aprobarlo eventualmente, luego de recibir a quienes nos visitarán el próximo miércoles.

SEÑOR CANTERIO PIALI.- En referencia al proyecto que figura en el segundo punto del orden del día: "Estatuto de las víctimas" solicito, si bien se remitió a consulta nuevamente a la Institución Nacional de Derechos Humanos y Defensoría del Pueblo, que figure dentro de las prioridades y los proyectos a votar de aquí al 15 de diciembre, a fin de darle aprobación para que luego pueda ser tratado en el Senado. Aparentemente hay consenso. Además, tenemos la expectativa de que antes de finalizar esta Legislatura se convierta en ley y que cuente con la unanimidad de los partidos políticos.

SEÑOR BAYARDI.- El señor Presidente dio cuenta de una resolución que los legisladores del Frente Amplio tomamos en el día de ayer, respecto a la priorización de los proyectos desde nuestra fuerza política. No obstante, no tenemos problema en que también se incorpore el proyecto al que hace referencia el Diputado Cantero Piali.

SEÑOR PRESIDENTE.- Se levanta la reunión.